



Datum

2025-10-14

Adress

Diarienummer

TN-2025-1509

Yttrande

Till

Kommunfullmäktige

Motion Nina Jakku (V) om att inrätta ett kommunalt byggbolag
STK-2025-1176

Tekniska nämnden föreslås besluta att lämna följande yttrande:

Sammanfattning

Tekniska nämnden menar att det finns utmaningar i att starta ett kommunalt byggbolag och att det är få saker som tyder på att ett kommunalt byggbolag verkligen skulle kunna innebära lägre byggkostnader.

Tekniska nämnden arbetar med att göra det enklare för att fler byggaktörer ska bygga bostäder i Malmö och på det sättet öka konkurrensen på byggmarknaden och även skapa billigare bostäder.

Yttrande

Tekniska nämnden menar att det finns utmaningar i att starta ett kommunalt byggbolag. De företagsekonomiska förutsättningarna för en kommun att driva ett byggbolag är små och står inte i proportion till de risker det medför, risker som bland annat kopplas till osäkerheter kring kompetensförsörjning och potentiellt långdragna upphandlingsförfaranden då byggföretaget måste följa lagen om offentlig upphandling. Viktiga kommunala byggprocesser riskerar snarare att försenas och bli dyrare än att resultera i att slutpriset blir lägre. Tekniska nämnden menar därför att det är få saker som tyder på att ett kommunalt byggbolag verkligen skulle kunna innebära lägre byggkostnader.

Malmö stad är sannolikt till befolkning och kommunstorlek för litet för att ett kommunalt byggbolag skulle fungera skalmässigt. Ett alternativ är att flera allmännyttiga bostadsbolag går samman och gör upphandlingar för att pressa priser på exempelvis byggmaterial.



Tekniska nämnden arbetar med att göra det enklare för att fler byggaktörer ska bygga bostäder i Malmö och på det sättet öka konkurrensen på byggmarknaden och även skapa billigare bostäder. Under 2024 togs en rapport fram, ”Mark för bostäder”, som en följd av nämndsbudgetuppdraget ”Fastighets- och gatukontoret får i uppdrag att analysera vilka förutsättningar, verktyg och insatser som skulle kunna stimulera en variation av mindre och större aktörer som bygger i staden med syfte att öka byggtakten, öka diversifieringen, kvaliteten, bidra till förtätningen, påskynda klimatomställningen och sänka priserna.”

I rapporten diskuterades olika sätt att använda tomträtt som en metod att pressa produktionskostnaderna och skapa förutsättningar för lägre hyror i nyproduktionen. Rapporten konstaterade att problemet på byggmarknaden i Malmö inte är bristen på byggaktörer. Problemet är att ett fåtal aktörer dominerar marknaden. För att stimulera främja ökad konkurrens underströks i rapporten vikten av att Malmö stad vid exploatering av nya området tidigt uttalar att staden vill se flera aktörer exploatera området. Detta har staden gjort i till exempel i Sege Park, och där också upprätthållit en kontinuerlig byggaktörsdialog.

I rapporten lyfts vissa faktorer som viktiga för att underlätta för mindre byggaktörer vid markupplåtelser:

- Kostnader för aktören måste ligga sent i projektet. Möjligheterna till tomträtt under markanvisningen är ett sätt att skjuta kostnader längre fram i processen.
- Många mindre aktörer vill att detaljplanen redan ska vara på plats. Arkitekt drivna byggföretag vill dock ofta vara och utforma området redan i detaljplaneskedet.
- Kraven vid markanvisningar kan standardiseras. Det ska vara lätt att göra rätt, med tydliga och helst standardiserade krav och önskemål på den byggaktör som vill lämna anbud på stadens mark. Insatsen vid ett jämförelseförfarande måste var rimlig. Enligt rundabordssamtalen är däremot dyra miljöcertifieringar inget verktyg som underlättar.
- Markanvisningarna kan delas upp med varierad storlek och olika utformning av byggrätter.
- Att det ställs krav på innovativa lösningar inför anbudsgivning. För att uppmuntra till innovativa lösningar så kan kommunen vid markanvisningar ställa höga krav på kvalitet och hållbarhet.
- Krav på anpassning av bostadsutformning till platsens förutsättningar och karaktär.



- Direktavvisningar av mark till aktörer med särskilt spännande koncept.

Tekniska nämnden menar vidare att minskade ledtider i stadsbyggnadsprocessen i stort är ett annat sätt att minska kostnader och underlätta för fler byggaktörer, liksom att testa att ställa högre krav på innovation och platsspecifika lösningar vid markanvisningar.

Som en följd av det nämndsuppdraget fortsätter arbete med hur tekniska nämnden och Malmö stad kan skapa fler bostäder för äldre, studenter och hushåll med låga inkomster. Arbetet sker i samarbete med hälsa, vård- och omsorg, stadskontoret stadsbyggnadskontoret och arbetsmarknads- och socialförvaltningen. Resultatet kommer att arbetas in i det nya bostadsförsörjningsprogrammet.

Tekniska nämnden menar också att MALBO-konceptet (Malmö Allemansrätt Boende) kan utvecklas ytterligare. Det är ett utvecklingsprojekt och ett samarbete mellan Malmö stad och olika aktörer på bostadsmarknaden. Projektet syftar till att hitta nya metoder för att bygga bostäder som kombinerar låga hyror med social hållbarhet. Målet är att göra det lättare för fler att hitta bostad i Malmö genom att utforska nya sätt att bygga och finansiera bostäder.

Ordförande

[Förnamn Efternamn]

[Fyll i titel]

[Förnamn Efternamn]

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden.]